



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 499]

नई दिल्ली, शुक्रवार, दिसम्बर 29, 2017/पौष 8, 1939

No. 499]

NEW DELHI, FRIDAY, DECEMBER 29, 2017/PAUSA 8, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 24 अक्तूबर, 2017

सं. टीएएमपी/66/2017-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 के 38) की धारा 49 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा कांडला (स्थान-2 पर) कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) [इससे पूर्व कांडला पोर्ट ट्रस्ट के नाम से विख्यात] में स्मार्ट औद्योगिक पत्तन नगर (एसआईपीसी) के भीतर औद्योगिक और उसके संबद्ध प्रयोजनों के लिए भूमि का पट्टे पर आवंटन हेतु किराया(लीज़ रेंट) के निर्धारण के लिए दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/66/2017-केपीटी

दीनदयाल पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी.एस. बाल सुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(अक्तूबर 2017 के 12वें दिन पारित)

यह मामला, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में कांडला (स्थान-2 पर) कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) [इससे पूर्व कांडला पोर्ट ट्रस्ट के नाम से विख्यात] में स्मार्ट औद्योगिक पत्तन नगर (एसआईपीसी) के भीतर औद्योगिक और

उसके संबद्ध प्रयोजनों के लिए भूमि के पट्टे पर आवंटन हेतु किराये के निर्धारण के लिए) दीनदयाल पोर्ट ट्रस्ट (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 डीपीटी ने अपने 25 जुलाई 2017 के पत्र के तहत कंडला (स्थान-2) में स्मार्ट औपचारिक पोर्ट सिटी (एसआईपीसी) के तहत औद्योगिक और उससे संबद्ध उद्देश्यों के लिए भूमि के आवंटन हेतु पट्टा किराया तय करने के लिए अपना प्रस्ताव पेश किया है।

2.2. डीपीटी ने हमारे 04 अगस्त 2017 के अनुरोध के जवाब में अपने 17 अगस्त 2017 के ई-मेल पत्र के माध्यम से, संपर्क विवरणों के साथ परामर्श करने के लिए उपयोगकर्ताओं/भावी पट्टेदारों की सूची प्रस्तुत की है।

3. डीपीटी के 25 जुलाई 2017 के प्रस्ताव का मुख्य आकर्षण नीचे दिये गये हैं:

- (i) डीपीटी, एसआईपीसी को दो हरित क्षेत्रों के स्थान पर विकसित कर रहा है, एक गांधीधाम में और दूसरा कांडला में है। 845.02 एकड़ के भूखंड (साइट 2, कांडला) को औद्योगिक उद्देश्यों हेतु उपयोग के लिए पूरी तरह से सेवित (साधन संपन्न) भूखंडों के विकास हेतु चिन्हित किया गया है।
- (ii) डीपीटी ने भूमि मूल्यांकनकर्ता मेसर्स राकेश नरुला एंड कंपनी की नियुक्ति की थी, जिन्होंने भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसरण में चिन्हित भूमि के मौजूदा बाजार मूल्य तय करने के लिए विस्तृत अध्ययन किया है, जिसे विकसित करने का प्रस्ताव है और तत्पश्चात औद्योगिक और/या संबंधित सहायक इकाइयों की स्थापना के लिए इसे निवेशकों को आवंटित करने का प्रस्ताव है।
- (iii) मूल्यांकक ने भू-क्षेत्र एसआईपीसीए कांडला (स्थान 2) के लिए जहां है जैसा है के आधार पर रु. 900 प्रति वर्गमीटर बाज़ार दर का आकलन किया है। [प्रस्ताव के अनुलग्नक-I में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट में भूमि के मूल्य के लिए गए मूल्यांकन की पद्धति दी गई है, जिसे उत्तरवर्ती पैराग्राफों में समझाया गया है।]
- (iv) स्वीकृत मूल्यांकक ने डीपीटी के समतुल्य संपत्ति के लिए उप रजिस्ट्रार कार्यालय में दर्ज मौजूदा टीएएमपी अनुमोदित दरों और लेनदेन पर विचार किया है।

(क) **डीपीटी पर भूमि के लिए टीएएमपी की मौजूदा अनुमोदित दर:**

के.के. रोड पर करीब 850 एकड़ भूमि क्षेत्र है। हालांकि, कथित भूखंड को विभिन्न प्रस्तावित/प्रयोजनों/उपयोगों के लिए विभिन्न आकार के भूखंडों में विभाजित करने का प्रस्ताव है। मुख्य के के रोड पर भूखंडों को पृथक-पृथक रखने करने से कोई फायदा नहीं होगा। इसलिए, इस भूखंडों को सी 2 श्रेणी के समान ही उचित रूप से वर्गीकृत किया जा सकता है और इसलिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन के उद्देश्य के आधार [सी-2 श्रेणी-अन्य भूखंड] के रूप में इसका विचार किया गया है।

टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दरों के अनुसार, 01/01/2014 को इस श्रेणी की आधार दर रु. 1500 प्रति वर्ग मीटर है जो कि प्रति वर्ष 2% की वृद्धि-दर से 3 वर्ष के लिए साधारण दर से बढ़ाकर 01/01/2017 को 1590 रुपये प्रति वर्गमीटर तक पहुंचाने के लिए किया गया है गयी है। हालांकि, वर्तमान में इस भूक्षेत्र का उपयोग नमक निर्माण के लिए हो रहा है जो बहुत कम दरों पर पट्टे पर दिया गया है। उक्त भूमि की ग्रेडिंग के लिए अतिरिक्त व्यय का खर्च करना होगा ताकि इसे किसी अन्य वाणिज्यिक उपयोग के लिए इस्तेमाल किया जा सके। यह व्यय लगभग रु. 500 प्रति वर्ग मीटर है जिसे आधार दर गणित करने के लिए मौजूदा टीएएमपी अनुमोदित दर से घटाना होगा, जिससे यह भूमि औद्योगिक उद्देश्य के लिए पट्टे पर दी जा सके। इसलिए, इस पद्धति के अनुसार उक्त भूमि के टुकड़े के लिए परिकलित दर=सी-2 श्रेणी के लिए टीएएमपी द्वारा अनुमोदित मौजूदा दर-ग्रेडिंग की लागत [रु.1590 प्रति वर्ग मीटर रु. 500 प्रति वर्ग मीटर= रु. 1090-पर वर्ग मीटर]

इसके अलावा, डीपीटी के आसपास उपलब्ध अन्य भूमि क्षेत्रों की तुलना में यह व्युत्पन्न दर स्पर्धात्मक होनी चाहिए। सबसे निकटतम तुलनीय स्थान मिथिरोहर और पडाना गांवों में जीआईडीसी है। यह तुलना निम्न पद्धति अनुसार की गयी है:

(ख) **उप पंजीयक कार्यालय के अनुरूप लेनदेन:**

स्वीकृत मूल्यांकक ने पिछले तीन वर्षों के दौरान गांव मिथिरोहर और पडाना गांवों में औद्योगिक भूमि के क्षेत्रों के लेनदेन का अध्ययन किया है। वित्त मंत्रालय के तहत सीबीडीटी (केन्द्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड) द्वारा प्रकाशित कॉस्ट इन्फ्लेशन इंडेक्स के मुताबिक पिछले साल के लेनदेन के लिए जमीन की दर उपयुक्त रूप से बढ़ा दी गई थी।

मिथिरोहर गांव की औद्योगिक भूमि पडाना गांव की औद्योगिक भूमि की तुलना में विषयगत भूमि क्षेत्र के अधिक निकट स्थित है। इसलिए, मिथिरोहर में औसत भूमि दरों पर 50% का भारन और पडाना पर औसत भूमि दर में 50% का भारन लागू किया जाता है। प्रस्तावित एसआईपीसी-2 में भूमि जेटी के आसपास होने के कारण बेहतर है और इसलिए इसके लिए 10% प्रीमियम लगाया गया है।

(ग) **मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार लिया गया भूमि लागत, उपर्युक्त भू-विवरण के अनुसार नीचे दी गई है:**(i) **मिथिरोहर गांव पर औद्योगिक प्लॉट के लेनदेन के लिए:**

| क्रम सं. | तिथि | पता | भूमि दर /वर्ग मीटर | वृद्धिकारक घटक | भूमि दर /वर्ग मीटर |
|-----------------------------------|------------|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| (i) | 20.01.2015 | प्लॉट नं. 4, आर.एस. सं. 355 / 2 | 913.69 | 1.09 | 995.93 |
| (ii) | 29.01.2014 | प्लॉट नं. 6, आर.एस. सं. 517 | 910.29 | 1.19 | 1083.25 |
| (iii) | 04.02.2013 | प्लॉट नं. 4, आर.एस. सं. 136 | 465.51 | 1.32 | 614.47 |
| (iv) | 05.02.2014 | प्लॉट नं. 5, आर.एस. सं. 517 | 910.50 | 1.19 | 1083.49 |
| (v) | 04.09.2015 | प्लॉट नं. 444 | 1911.11 | 1.04 | 1987.56 |
| (vi) | 29.01.2014 | प्लॉट नं. 8 | 910.23 | 1.19 | 1083.18 |
| औसत भूमि-दर रु./वर्गमीटर . | | | | | 1141.31 |

(ii) **पडाना गांव में औद्योगिक भूखंडों के लिए लेनदेन:**

| क्रम सं. | तिथि | पता | भूमि दर /वर्ग मीटर | वृद्धिकारक घटक | भूमि दर/वर्ग मीटर |
|---------------------------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| (i) | 21.02.2013 | प्लॉट नं. 4, आर.एस. सं. 91 / 3 | 510.48 | 1.32 | 673.84 |
| (ii) | 03.03.2014 | प्लॉट नं. 20, आर.एस. सं. 117/2 | 640.57 | 1.19 | 762.28 |
| (iii) | 13.03.2014 | प्लॉट नं. 2, आर.एस. सं. 91/3 | 510.19 | 1.19 | 607.13 |
| (iv) | 16.04.2013 | प्लॉट नं. 3, आर.एस. सं. 91/3 | 510.31 | 1.19 | 607.27 |
| (v) | 26.04.2013 | प्लॉट नं. 41, आर.एस. सं. 105/1 | 511.76 | 1.19 | 608.99 |
| (vi) | 01.05.2013 | प्लॉट नं. 09, आर.एस. सं. 91/3 | 510.00 | 1.19 | 606.90 |
| (vii) | 23.07.2015 | आर एस सं. 79 / 3 | 640.00 | 1.04 | 665.60 |
| औसत भूमि-दर रु./वर्गमीटर | | | | | 647.43 |

(iii) कुल मूल्य

| विवरण | दर रु./वर्गमीटर |
|--|-----------------|
| मिथिरोहर में औद्योगिक दर @ औसत भूमि दर का 50% /वर्ग मीटर | 570.66 |
| पडाना में औद्योगिक दर @ औसत भूमि दर/वर्ग मीटर का 50% पर | 323.71 |
| कुल औसत दर | 894.37 |
| जोड़ें: एसआईपीसी में बेहतर सुविधाएं और बुनियादी सुविधाओं के लिए 10% | 89.44 |
| कुल मूल्य | 983.81 |
| घटाएं: तुलनीय फ्रीहोल्ड भूमि पार्सल के मुकाबले प्रॉपर्टी में पट्टे पर देने वाली संपत्ति के लिए 25% | 245.95 |
| कुल मूल्य | 737.86 |
| शून्यांतक मूल्य | 740 |

(v) अपनायी गयी दर:

प्रस्तावित दर मूल्यांकन के उपर्युक्त दो तरीकों से औसत व्युत्पन्न दर है:

| विवरण | दर रु./वर्गमीटर |
|---|-----------------|
| डीपीटी पर भूमि के लिए मौजूदा टीएएमपी स्वीकृत दर | 1,090 |
| उप पंजीयक कार्यालय के अनुसार लेनदेन | 740 |
| औसत दर (रु.1090 + 740/2) | 915 |
| शून्यांतक मूल्य | 900 |

(vi) भू-आवंटन समिति

महापत्तनों के लिए भू-नीति, 2014 के खंड 16.2 (ई) के अनुसार, आरक्षित मूल्य निर्धारण के लिए पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति का गठन किया जाएगा जिसमें पोर्ट के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और आगम-निर्गम विभाग के प्रमुख शामिल होंगे। तदनुसार एक भूमि आवंटन समिति जिसमें उप-सभापति, ट्रैफिक मैनेजर, एफए और सीएओ और मुख्य अभियंता (प्रभारी) शामिल हैं, पत्तन द्वारा गठित की गई है। भूमि आवंटन समिति की बैठक का कार्यवृत्त डीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

(vii) भूमि-पट्टा किराया (लीज़ रेंट) दर के आकलन और जमीन आवंटन समिति की राय के सारांश:

महापत्तनों के लिए भू-नीति, 2014 के खंड 11 और खंड 13 के अनुसार भूमि के लिए पट्टा दर निर्धारित करने के लिए वर्णित मानदंडों पर भूमि आवंटन समिति द्वारा विचार किया गया है। समिति द्वारा विभिन्न कारकों पर चर्चा की गई और उनका विश्लेषण किया गया है:

(क) राज्य सरकार द्वारा तैयार किए गए के भूमि के मूल्यों के रेडीरेकनर:

एसआईपीसी कांडला इलाके में जमीन के मूल्यों के राज्य सरकार के द्वारा तैयार रेडीरेकनर अभी उपलब्ध नहीं है। इसलिए, वह कारक संभव नहीं है।

(ख) पोर्ट परिसर क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर:

एसआईपी कांडला क्षेत्र में उपयोगकर्ताओं के लिए नीलामी की प्रक्रिया अभी आरंभ की जानी है। इसलिए, पिछले तीन वर्षों के पिछले लेनदेन से संबद्ध वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन उपलब्ध नहीं है। इसलिए, यह कारक लागू नहीं है।

(ग) पत्तनीय भूमि की अधिकतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर:

एसआईपीसी कांडला क्षेत्र में नीलामी की प्रक्रिया अभी शुरू की जानी है और पोर्ट ट्रस्ट के पास एसआईपीआईसी क्षेत्र में समान लेनदेन के बारे में विचारणीय उपलब्ध कोई स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर नहीं है। इसलिए, यह कारक लागू नहीं है।

(घ) अनुमोदित स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर:

एसआईपीसी क्षेत्र के लिए एक समान बाजार दर के रूप में रु. 900 प्रति वर्ग मीटर।

(ड) पत्तन द्वारा विचारित कोई अन्य घटक:

एसआईपीसी कांडला (स्थान 2) क्षेत्र की समतुल्य बाजार दर पर विचार करने के लिए कोई प्रासंगिक कारक नहीं है। इसलिए, यह घटक लागू नहीं है।

एलएसी ने मैसर्स राकेश नरुला एंड कंपनी द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के पहलुओं पर लैंड पॉलिसी दिशानिर्देश, 2014 और उपर्युक्त कारकों को ध्यान में रखते हुए, बाजार दर के रूप में एसआईपीसी कांडला भूमि (स्थान-2) में औद्योगिक और उसके सहायक उद्देश्यों के लिए रु. 900 प्रति वर्ग मीटर की समतुल्य दर की सिफारिश की है तथा एसआईपीसी कांडला भूमि (स्थान-2) में "जहां है जैसा है" के आधार पर (पांच कारकों में से सबसे अधिक है) औद्योगिक और औद्योगिक सहायक उद्देश्यों के लिए रु. 900 प्रति वर्ग मीटर कांडला पत्तन के बोर्ड तथा आगे प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए एक समान दर निर्धारित करने का प्रस्ताव भेजने की सिफारिश की है।

(viii) पत्तन के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन और संस्वीकृति:

(क) एसआईपीसी कांडला भूमि (स्थान-2) में बाजार दर के रूप में औद्योगिक और उसके सहायक उद्देश्यों के लिए रु. 900 प्रति वर्ग मीटर की समान दर।

(ख) एसआईपीसी कांडला (स्थान-2) में औद्योगिक और इसके सहायक प्रयोजनों के लिए "जहां है जैसा है" के आधार पर एक समान बाजार दर रु. 900 प्रति वर्ग मीटर तय करने के टीएएमपी के अनुमोदन के लिए प्रस्ताव का प्रेषण।

(ix) एलएसी की सिफारिश और बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर डीपीटी द्वारा निम्नलिखित के अनुमोदन का अनुरोध किया गया है:

एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अनुसार एसआईपीसी कांडला (स्थान-2) में औद्योगिक और इसके सहायक प्रयोजनों के लिए "जहां है जैसा है" के आधार पर रु. 900 प्रति वर्ग मीटर की एक समान बाजार दर।

4. पत्तन ने एसआईपीसी कांडला भूमि (स्थान-2) औद्योगिक और इससे संबद्ध उद्देश्यों के लिए रु. 900 प्रति वर्ग मीटर प्रस्तावित दर के लिए सशर्त प्रस्ताव किया है:

- (i) इसे "कांडला पत्तन के कस्टम सीमित क्षेत्र से बाहर पट्टे पर भूमि आवंटन के लिए एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए डीपीटी का दरमान" कहा जा सकता है।
- (ii) यह टीएएमपी द्वारा निर्दिष्ट तारीख से लागू होगा।
- (iii) यह कांडला बंदरगाह के कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर के क्षेत्र पर एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए चिन्हित भूमि पर बोर्ड के अनुमोदन की तारीख से 60 वर्षों की अवधि के लिए लागू होता है।
- (iv) उल्लिखित निर्धारित एसओआर, अपफ्रंट भुगतान किराया पर प्रति वर्ष 2% प्रतिवर्ष वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन होगा और जब तक कि लागू कानूनों द्वारा संशोधित नहीं किया जाएगा।
- (v) एसआईपीसी क्षेत्र के औद्योगिक क्षेत्र में भूमि के पट्टे पर दरमान, लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी की मंजूरी के साथ पांच साल बाद संशोधित किए जाएंगे/समीक्षा की जाएगी। संशोधित अपफ्रंट पट्टा किराया ताजा पट्टों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तिथि से प्रभावी लागू होगा।

5. निर्धारित सलाहकार प्रक्रिया के अनुसार, डीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को हमारे 18 अगस्त 2017 के पत्र के माध्यम से उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थी। उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां फीडबैक जानकारी के रूप में डीपीटी को भेज दी गयी थी। डीपीटी ने अपना उत्तर प्रस्तुत किया है।

6. इस मामले में डीपीटी परिसर में 26 सितंबर 2017 को संयुक्त सुनवाई हुई थी। डीपीटी ने अपने प्रस्ताव की एक संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुति की। संयुक्त सुनवाई पर, डीपीटी और संबंधित उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन ने अपना अपना पक्ष प्रस्तुत किया।

7.1. संयुक्त सुनवाई में बताया गया था कि संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 में प्राधिकरण को पत्तन की भूमि के लिए पट्टे का किराया तय करने अधिदेश प्राप्त है न कि, भूमि के बाजार मूल्य तय करने के लिए। जब पूछा गया कि क्या रु. 900 वर्ग मीटर की प्रस्तावित दर भूमि का बाजार मूल्य है या पट्टे का किराया तो, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि, रु. 900 / वर्ग मीटर डीपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य है। डीपीटी, एलपीजी 2014 के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का 6% की दर से पट्टा किराया का प्रस्ताव करने पर सहमत हो गया। डीपीटी को इसके लिए दो दिन का समय दिया गया।

7.2. संयुक्त सुनवाई पर, कांडला पोर्ट करमचारी संघ (केपीकेएस) ने एक या दो दिन में अपनी टिप्पणी लिखित में प्रस्तुत करने की मांग की। केपीकेएस को अपनी लिखित टिप्पणियां यदि कोई हो तो प्राधिकरण और डीपीटी को दो दिन में भेजने और केपीकेएस की टिप्पणियों पर जवाब देने के लिए डीपीटी को एक दिन में उत्तर देने की अनुमति दी गई थी।

8.1. उपर्युक्त कार्य बिंदु पैरा 7.1 के जवाब में, डीपीटी ने 27 सितंबर 2017 के अपने फैक्स के माध्यम से निम्नलिखित उल्लेख किए हैं:

- (i) बोर्ड द्वारा 06 मार्च 2014 को आयोजित बैठक में संकल्प सं. 196 के पैरा (ii) और (iii) के द्वारा निम्नलिखित अनुमोदन प्रदान किये गये हैं:
 - (क) भू-नीति के दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 के पैरा 18-सी के अनुसार, भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया तय करने के लिए।
 - (ख) 2% की दर से वार्षिक वृद्धि करने के लिए।
- (ii) तदनुसार, एलपीजी, 2014 के अनुसार, एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के लिए डीपीटी भूमि के आवंटन हेतु आवंटित क्षेत्र में भू-खंड के बाजार मूल्य के 6% (ऊपर बोर्ड रिज़ॉल्यूशन 196 के अनुसार) की दर से दरमान का प्रस्ताव किया जाता है। डीपीटी ने भी सशर्तताओं में कुछ संशोधनों का प्रस्ताव दिया है। बाजार मूल्य पर प्रस्तावित 6% लगाने के पश्चात एसओआर में प्रस्तावित पट्टा किराया, तथा डीपीटी द्वारा प्रस्तावित आशोधित शर्तों का प्रस्ताव इस प्रकार है:
 - (क) **एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए कुल 845.02 एकड़ क्षेत्र को निम्नलिखित दरों के अनुसार अपफ्रंट लीज भुगतान के आधार पर आवंटित करना:**

| क्रम सं. | क्षेत्र | मुल्यांकन की रिपोर्ट के अनुसार बाजार दर (रु. प्रति वर्ग मीटर) | वार्षिक लीज किराया (बाजार भाव का 6%) (रु. प्रति वर्ग मीटर) |
|----------|---|---|--|
| 1 | कांडला में स्मार्ट औद्योगिक पत्तन नगर में औद्योगिक क्षेत्र | 900/- | 54/- |

(ख) **वार्षिक वृद्धि:**

उपरोक्त धारा 2.1 में उल्लिखित निर्धारित दरमान 2% प्रतिवर्ष वार्षिक वृद्धि अथवा लागू कानूनों के अंतर्गत संशोधन अध्याधीन होंगे।

(ग) **दरमानों में संशोधन:**

भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार एसआईपीसी क्षेत्र के औद्योगिक क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दरमानों की पांच वर्ष की अवधि के पश्चात संशोधित/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तिथि से प्रभावी ताजा पट्टों पर लागू होगा।

- (iii) डीपीटी ने यह भी अनुरोध किया है कि पारादीप पोर्ट ट्रस्ट की तरह, उपरोक्त प्रस्ताव का सैद्धांतिक रूप से अनुमोदन किया जाए, क्योंकि पीआईबी की बैठक 29 सितंबर 2017 को आयोजित की जानी है।

8.2. समय की कमी के कारण डीपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के संबंध में और विचार करने पर कि डीपीटी को पीआईबी मीटिंग से पहले अनुमोदित एसओआर की आवश्यकता है जिसे 29 सितंबर, 2017 को निर्धारित किया गया था और इस संदर्भ में मामले में संयुक्त सुनवाई 26 सितंबर, 2017 को हुई थी और जैसा कि मामला निपटाने के लिए कुछ और समय लग सकता है, 29 सितंबर, 2017 को अनुसूचित डीपीटी द्वारा प्रस्तावित एसओआर को तदर्थ आधार पर पीआईबी मीटिंग के उद्देश्य के लिए हमारे 28 सितंबर, 2017 के पत्र के अंतर्गत डीपीटी को पहले ही स्वीकृति दे दी थी। तदर्थ आधार पर अनुमोदित दरमान, प्राधिकरण द्वारा अंतिम दरमान अधिसूचित होने तक डीपीटी द्वारा अनुपालन के अध्याधीन रहेंगे।

9. उपरोक्त पैरा 7.2 पर कार्य बिंदु के जवाब में, केपीकेएस ने 29 सितंबर, 2017 के ई-मेल के माध्यम से अपनी टिप्पणियां को प्रस्तुत की हैं। केपीकेएस के अलावा हमें जीसीसीआई के ई-मेल दिनांक 29 सितंबर, 2017 के माध्यम से भी टिप्पणियां मिली हैं। विषयगत प्रस्ताव पर उपरोक्त उपयोगकर्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों की प्रति, तत्काल टिप्पणी के लिए डीपीटी को भेज दी गई थीं। डीपीटी ने इन टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की है।

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड में दर्ज हैं। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों के अंश संबंधित पक्षों को अलग-अलग भेज दिया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

11. मामले पर कार्रवाई के दौरान समग्र एकत्रित सूचना के संदर्भ में निम्न स्थिति उजागर होती है:

- (i) दीनदयाल पोर्ट ट्रस्ट (डीपीटी) सरकार के दिशानिर्देशानुसार में दो हरित क्षेत्र साइटों, एक गांधीधाम में और दूसरी कांडला में स्मार्ट औद्योगिक पोर्ट सिटी (एसआईपीसी) विकसित कर रहा है। पोर्ट ने कहा है कि एसआईपीसी के मास्टर प्लान दस्तावेज को डीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है। एसआईपीसी मास्टर प्लान दस्तावेज दो स्थानों अर्थात आवासीय और व्यावसायिक उद्देश्यों से संबंधित स्थान-1 और औद्योगिक उद्देश्यों से संबंधित स्थान-2 के लिए है। वर्तमान प्रस्ताव, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत एसआईपीसी के लिए स्थान-2 पर औद्योगिक क्षेत्र के लिए 845.02 एकड़ भूखंड हेतु पट्टा-किराया निर्धारण के लिए है।
- (ii) पोर्ट ट्रस्ट से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य के लिए, इस प्राधिकरण को सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करना अनिवार्य है। डीपीटी ने कहा है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुकरण में पट्टा किराया तय किया जाना है। तदनुसार, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा सभी प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों को जारी किए गए 2014 के संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुकरण में लीज किराया तय करने के लिए डीपीटी का प्रस्ताव उठाया गया है।
- (iii) (क) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में पत्तन की भूमि के लिए बाजार मूल्य और नवीनतम दरमान निर्धारित करने के लिए अपनायी जाने वाली कार्यप्रणाली का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है।
- (ख) भू-नीति के दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ई) के अनुसार पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा पोर्ट के उपाध्यक्ष और वित्त, संपत्ति और आगम/निर्गम विभाग के प्रमुखों को लेकर पोर्ट की भूमि आबंटन समिति गठित की जाएगी। तदनुसार, डीपीटी ने भूमि आबंटन समिति का गठन किया है जिसमें उपाध्यक्ष, ट्रैफिक मैनेजर, एफए और सीएओ और मुख्य अभियंता (आईसी) शामिल हैं। डीपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत की है।
- (ग) 2014 की संशोधित भू-नीति के दिशानिर्देशों के क्लॉज 11.2(ई) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार, एलएसी भूमि के बाजार मूल्य को पांच कारकों उच्चतम पर विचार करेगा, जैसे (i) अगर समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार के तैयार मूल्य रेकनर उपलब्ध हैं तो, (ii) पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पोर्ट के आसपास के क्षेत्र को संबंधित पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा तय किया जाना है) पोर्ट

ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर सहित (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए समान लेनदेन के लिए पोर्ट लैंड की उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) अनुमोदित मूल्यांककद्वारा गणित दर और (v) पोर्ट के द्वारा मान्य अन्य प्रासंगिक कारक इसके अलावा, 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के पठित खंड 13(क) और (ख) के साथ खंड 13 (ग) के अनुसार, पतन भूमि के बाजार भावों पर आधारित नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। जो एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि का मूल्य सामान्यतया 2014 के भूमि नीति के दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित जमीन के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों में से उच्चतम को ध्यान में रखेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो एलएसी को दिशानिर्देशों के अनुसार इसके कारणों को लिखित में दर्ज करने की आवश्यकता है।

(घ) भूमि के बाजार मूल्य गणित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 में निर्धारित पांच कारकों पर एलएसी ने चर्चा की और विश्लेषण किया है कि भूमि के बाजार मूल्य, इसके अलावा अनुमोदित अधोलिखित भू-मूल्य को छोड़कर किसी भी कारक के लिए उपलब्ध नहीं है:

(i) भूमि के मूल्यों के लिए राज्य सरकार का रेडी-रेकनर:

एसआईपीसी कांडला इलाके में जमीन के मूल्यों के लिए राज्य सरकार का रेडी-रेकनर अभी उपलब्ध नहीं है। इसलिए, यह कारक संभव नहीं है।

(ii) पोर्ट के दायरे के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर:

अभी एसआईपीसी कांडला क्षेत्र में उपयोगकर्ताओं के लिए नीलामी की प्रक्रिया होनी है। इसलिए, पिछले तीन वर्षों का पिछले तीन लेनदेन में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन उपलब्ध नहीं है। इसलिए, यह कारक लागू नहीं है।

(iii) पतन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर:

एसआईपीसी कांडला क्षेत्र में नीलामी की प्रक्रिया अभी शुरू होनी है और एसआईपीआईसी क्षेत्र में समान लेनदेन के रूप में माना जाने वाला पोर्ट ट्रस्ट के पास कोई स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर उपलब्ध नहीं है। इसलिए, यह कारक लागू नहीं है।

(iv) स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित दर:

डीपीटी ने स्वीकृत लैंड वैल्यूयर को नियुक्त किया है, जिन्होंने भूमि के लिए निर्धारित बाजार के लिए प्रचलित बाजार मूल्य के लिए और भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए भूमि नीति के दिशानिर्देशों के पालन के साथ विस्तृत अध्ययन किया है और पतन का प्रस्ताव प्रस्तुत करने समय पूर्ववर्ती पैराग्राफ में बताए गए अनुसार 93 रूपए प्रति वर्ग मीटर पर मूल्यांकन किया है।

(vi) पोर्ट द्वारा विचारित कोई भी अन्य कारक:

एसआईपीसी कांडला (स्थान-2) क्षेत्र की समान बाजार दर पर विचार करने के लिए कोई प्रासंगिक कारक नहीं है। इसलिए, यह कारक लागू नहीं है।

उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, एलएसी ने दिशानिर्देशों में निर्धारित 'अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा गणित दर' अपनाने का निर्णय लिया है।

(vii) उपरोक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने रु. 900 रुपये प्रति वर्ग मीटर की समान दर पर पतन भूमि के बाजार मूल्य को तय करने की सिफारिश की है। एसआईपीसी कांडला भूमि (स्थान-2) में औद्योगिक और इसके सहायक प्रयोजनों के लिए "जहां है जैसा है के आधार पर" डीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा अनुशंसित पोर्ट की मार्केट वैल्यू का अनुमोदन किया गया है। मूल प्रस्ताव में पोर्ट ने जमीन के बाजार मूल्य के लिए रु. 900 रुपये प्रति वर्ग मीटर के लिए इस प्राधिकरण की मंजूरी मांगी है।

दिशानिर्देशों के खंड 13(बी) में यह बताया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निकाला जाएगा जो पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित होगा और भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा 6% से कम निर्धारित नहीं होना चाहिए।

संयुक्त सुनवाई पर निर्णय लेने के बाद, डीपीटी ने रिजर्व प्राइस को वार्षिक लीज रेंट के रूप में रु.54 प्रति वर्ग मीटर का प्रस्ताव किया है, बाजार मूल्य पर 6% परिकलित करते हुए किया है। पोर्ट ने कहा है कि डीपीटी बोर्ड ने 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों की घोषणा के बाद बोर्ड की 6 मार्च 2014 को आयोजित बैठक में 2% की दर से पट्टा किराया तय करने के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% और वार्षिक वृद्धि को मंजूरी दे दी है। डीपीटी द्वारा प्रस्तुत और डीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्थिति बोर्ड रिजॉल्यूशन की प्रतिलिपि के साथ पुष्टि मान्य है।

- (v) यह ध्यान में रखते हुए कि मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकित एसआईपीसी क्षेत्र के लिए एलएसी ने संस्तुत किया है और यह देखते हुए कि डीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एसआईपीसी क्षेत्र के लिए भूमि के बाजार मूल्य को मंजूरी दे अनुमोदन जैसा कि एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और पोर्ट ने भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करने वाले प्रस्ताव पट्टा किराया, बोर्ड ने अनुमोदन कर दिया है यह प्राधिकरण भूमि के बाजार मूल्य के 6% अर्थात् 54 प्रति वर्ग मीटर पर भूमि की वार्षिक लीज रेंट के संदर्भ में रिजर्व प्राइस को निर्धारित करने का इच्छुक है। डीपीटी ने पट्टे पर किराए की अनुसूची में जमीन के बाजार मूल्य रु. 900 / वर्ग मीटर के साथ-साथ वार्षिक पट्टा किराया रु. 54 प्रति वर्ग मीटर पर प्रस्तावित किया है। इस प्राधिकरण के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार वार्षिक किराया के संदर्भ में रिजर्व मूल्य को अधिसूचित करना अनिवार्य है। इस प्राधिकरण द्वारा भूमि का बाजार मूल्य सूचित करने के लिए अनिवार्य नहीं है। ऐसा होने के नाते, यह प्राधिकरण एसओआर में वार्षिक पट्टा निर्धारित करता है।

इसके अलावा, डीपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधित एसओआर के अनुसूची 2 में उल्लेख है कि यह दर, अपस्ट्रीम पट्टे भुगतान के आधार पर एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए 845.02 एकड़ के कुल क्षेत्रफल के लिए भूमि के आवंटन के लिए है। भूनीति दिशा निर्देश का अनुकरण करते हुए भूमि की अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर वार्षिक किराया या आवंटित पट्टे पर किराया संबंधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुसार पोर्ट ट्रस्ट के डोमेन के अंतर्गत आता है। एसआईपी क्षेत्र के लिए डीपीटी और एसएजेड क्षेत्र के लिए जेएनपीटी के मामले में प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित एसओआर में यह उल्लेख नहीं है कि पट्टे का किराया अपफ्रंट पट्टा भुगतान आधार पर है। ऐसा होने के नाते, एसओआर के अनुसूची 2 के तहत शीर्षक से "अपफ्रंट लीज भुगतान के आधार पर" शब्द हटा दिए गए हैं।

- (vi) कुछ उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन/संभावित पट्टेदार का कथन है कि रु. 900/- प्रति वर्ग मीटर की प्रस्तावित दर बहुत अधिक है और इसे रु. 350 प्रति वर्ग मीटर तय करने पर विचार करने का सुझाव दिया है। जो मुद्रा आरआईडीसी और जीआईडीसी दरों समतुल्य है। डीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण से, ऐसा प्रतीत होता है कि एसआईपीसी कांडला पर भूमि मुद्रा में उपलब्ध भूमि से तुलना नहीं की जा सकती है, जो एसआईपीसी कांडला में भूमि के बाजार मूल्य को घटाती है। जैसा कि डीपीटी ने कहा है, डीपीटी सहित प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों को पोर्ट ट्रस्टों से संबंधित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के उद्देश्य से समय-समय पर पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अनिवार्य है। डीपीटी ने इस मामले में प्रस्तावित लीज किराया गणित करने के लिए 2014 के लैंड पॉलिसी दिशानिर्देशों का पालन किया है।
- (vii) डीपीटी ने एक नोट प्रस्तावित किया है कि अनुमोदित पट्टे का किराया इस प्राधिकरण द्वारा निर्दिष्ट तारीख के अनुसार लागू होगा। पोर्ट ने दर के प्रभावी होने की तिथि निर्दिष्ट नहीं की है। जैसा कि पहले उल्लेखित किया लाया गया था, डीपीटी ने 27 सितंबर 2017 के अपने पत्र के अनुसार, स्मार्ट सिटी स्थान के किराए के लिए पारादीप पोर्ट ट्रस्ट के मामले में किए गए प्रस्ताव के अनुरूप अनुमोदन का अनुरोध किया है, जिसमें उल्लेखित है कि पीआईवी की बैठक 29 सितंबर 2017 को अनुसूचित है। डीपीटी द्वारा किए गए अनुरोध को ध्यान में रखते हुए, प्रस्तावित दरों के लिए इस शर्त के अधीन तदर्थ अनुमोदन दिया गया था कि पहले

डीपीटी को इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अंतिम दरमान मान्य होंगे। हमारे 28 सितंबर, 2017 के पत्र के माध्यम से स्वीकृत तदर्थ अनुमोदन में अनुमोदित पट्टा किराया और प्राधिकरण द्वारा अंतिम रूप से अनुमोदित पट्टा किराया शर्तों में, कुछ मामूली संशोधन को छोड़कर, कोई अंतर नहीं है। ऐसा होने के नाते, पट्टा किराया 28 सितंबर, 2017 से डीपीटी के अनुरोध पर किए गए तदर्थ अनुमोदन की तारीख से प्रभावी होने का समझा जाएगा। इसलिए प्रस्तावित नोट, यह आशोधित करने के लिए संशोधित किया गया है कि एसओआर, डीपीटी को दी गई तदर्थ अनुमोदन की तारीख 28 सितंबर, 2017 से प्रभावी हैं।

- (viii) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13 (ग) के अनुसार हर पांच वर्षों में एक बार दरमान को संशोधित करने के लिए यह प्राधिकरण अधिदेशित है। इस संबंध में, डीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि एसआईपीसी क्षेत्र में भूमि के पट्टे की दर की पांच वर्ष के बाद सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से लागू भू-नीति के लिए नीति दिशानिर्देशों के अनुसार समीक्षा की जाएगी। इस नोट के जारी रखते हुए, डीपीटी ने एक नोट भी प्रस्तावित किया है जिसमें कहा गया है कि संशोधित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तिथि से प्रभावी ताजा पट्टों पर लागू होगा। यह नोट केवल तब ही उचित प्रतीत होता है जब पत्तन द्वारा भूमि को अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर आबंटित किया जाता है। ऐसे उदाहरण हो सकते हैं जहां डीपीटी द्वारा भूमि वार्षिक पट्टे के आधार पर पट्टे पर दी जा सकती है जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित पट्टे पर किराया में संशोधन द्वारा शासित किया जा सकता है। नोट का दूसरा हिस्सा एक शर्त है जो डीपीटी के लिए व्यक्तिगत पट्टा समझौते के साथ समझौते में दर्ज होने के लिए निर्धारित है और इसके प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत होने के लिए एसओआर का हिस्सा बनाने की आवश्यकता नहीं है।
- (ix) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13(ग) में, वार्षिक वृद्धि की दर 2% से कम नहीं के निर्धारण के लिए कहा गया है। तदनुसार, डीपीटी ने इस आशय के लिए एक नोट प्रस्तावित किया है कि निर्धारित दरमान जब तक लागू कानूनों द्वारा संशोधित नहीं किये जाएंगे वार्षिक वृद्धि पट्टा किराया 2% प्रति वर्ष वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन होगा और डीपीटी बोर्ड द्वारा 2% वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया गया है। प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (x) डीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव नहीं किया है कि दर के स्केल को 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों और संशोधन (यदि कोई हो) और अन्य लागू कानूनों और सरकार द्वारा समय - समय पर सूचित किए गए नियमों और शर्तों के अधीन होगा। इसलिए कथित नोट, अन्य प्रमुख पत्तनों की किराया-अनुसूची में किए गए निर्धारण के अनुसार एसओआर में शामिल किया गया है।

12.1. नतीजतन, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और समग्र सोच विचार के आधार पर, इस प्राधिकरण ने औद्योगिक और उसके सहायक प्रयोजनों के लिए भूमि के आवंटन हेतु स्मार्ट औद्योगिक पोर्ट सिटी-कंदला में स्थान 2 अनुलग्नक के रूप में लीज किराए की अनुसूची का अनुमोदन करता है

12.2. संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13 (ग) में यह प्रावधान है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच वर्ष में एक बार दरों की समीक्षा की जाएगी। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के मामले में आरक्षित मूल्य 28 सितंबर 2017 से लागू हुआ माना जाता है और पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा। स्वीकृत अनुमोदन इसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से निर्दिष्ट नहीं किया गया हो

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./370/17]

अनुलग्नक

औद्योगिक और संबद्ध प्रयोजनों के लिए दीनदयाल पत्तन न्यास भू-क्षेत्र की भूमि, एसआईपीसी, कांडला (स्थान-2) पर भूखंड के आबंटन हेतु किराया अनुसूची

1. लघु शीर्षक, प्रारंभ और अनुप्रयोग:

- (क). इसे “एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए कांडला पत्तन की भूमि में सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर, पत्तन की भूमि के आबंटन के लिए डीपीटी के दरमान” कहा जाएगा।
- (ख). अनुमोदित पट्टा किराया 28 सितंबर 2017 से लागू किया गया माना जाएगा।

2.1. एसआईपीसी में औद्योगिक क्षेत्र के विकास के लिए 845.02 एकड़ भूमि क्षेत्र के आबंटन के लिए किराया अनुसूची:

| क्रम सं. | क्षेत्र | वार्षिक लीज किराया (रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक) |
|----------|--|---|
| 1 | कांडला में स्मार्ट औद्योगिक पत्तन नगर में औद्योगिक क्षेत्र | 54/- |

2.2. वार्षिक वृद्धि:

उपरोक्त खंड 2.1 में वर्णित किराए की निर्धारित अनुसूची, वार्षिक पट्टा किराया 2% प्रति वर्ष वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन रहेगा जब तक कि लागू कानूनों द्वारा इसे संशोधित नहीं किया जाएगा।

2.3. दरमान में संशोधन

एसआईपीसी क्षेत्र के औद्योगिक क्षेत्र में भूमि के पट्टा किराया अनुसूची में भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार 28 सितंबर 2017 से पांच वर्ष के बाद सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधन / समीक्षा की जाएगी।

3. निबंधन और शर्तें:

दरमान, भूमि प्रबंधन के लिए नीतिगत दिशानिर्देश 2014 और तदुपरांत समय-समय पर संशोधन (यदि कोई हो) और सरकार द्वारा समय-समय पर लागू कानूनों और नियमों के अनुसार सूचित किए गए शर्तों और शर्तों के अध्याधीन होंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 24th October, 2017

No. TAMP/66/2017-KPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) [formerly known as Kandla Port Trust (KPT)] for fixation of lease rental for allotment of land for industrial and its ancillary purposes within Smart Industrial Port City (SIPC) at Kandla (location – 2) as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/66/2017-KPT**

Deendayal Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 12th day of October 2017)

This case relates to a proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) [formerly known as Kandla Port Trust (KPT)] for fixation of lease rental for allotment of land for industrial and its ancillary purposes within Smart Industrial Port City (SIPC) at Kandla (location-2) following the Land Policy Guidelines, 2014.

2.1. The DPT under cover of its letter dated 25 July 2017 has filed its proposal for fixation of lease rental for allotment of land for industrial and its ancillary purposes within Smart Industrial Port City (SIPC) at Kandla (location-2).

2.2. In response to our request vide our letter dated 04 August 2017, the DPT vide its email dated 17 August 2017 has furnished list of users/prospective lessees to be consulted with contact details.

3. The main highlights of the DPT proposal dated 25 July 2017 are given below:

- (i) DPT is developing SIPC in two green field sites, one at Gandhidham and second at Kandla. The 845.02 acres of plot (site 2, Kandla) has been identified for developing fully serviced plots to be used for Industrial purposes.
- (ii) DPT had appointed Land Valuer M/s.Rakesh Narula & Co. who have carried out detailed study with adherence to the Land Policy Guidelines for arriving prevailing market price for the identified land which shall, in turn is proposed to be developed and allotted to the investors for setting up industrial and/ or related ancillary units.
- (iii) The land valuer has calculated market rate of land on "as is where is basis" for SIPC Kandla (location 2) of ₹900 per sq.m. [The Annex-I attached to the proposal as valuer's report gives the methodology for valuation of land followed by the approved valuer, which is explained in the immediate subsequent paragraphs.]
- (iv) Approved valuer has considered the existing TAMP approved rates and Transactions recorded in the sub registrar office for similar property in vicinity of the DPT.

(a) **Existing TAMP approved rate for Land at DPT:**

The subject land parcel admeasuring about 850 acres is abutting on the KK road. However, the said land parcel is proposed to be sub divided into different sizes plots for various proposed end various proposed end uses. These individual plots will not have the advantage of abutting on the main KK Road. As such these plots can be more appropriately classified as similar to C2 category and hence the same has been considered by the valuer as basis for the valuation purpose. [C2 category – other plots]

As per rates approved by TAMP, the base rate of this category is ₹1500 per Sq. Mt. on 01.01.2014, which has been escalated by simple rate of 2% per year for 3 years to arrive at ₹1590 per Sq. Mt. as on 01.01.2017. However, the present use of this land is for salt manufacturing purpose which is leased at much lower rates. Additional

expenditure has to be incurred towards the grading of the said land to enable it to be used for any other commercial usages. This expenditure is estimated to be about ₹500 per Sq. Mt. which needs to be deducted from the present TAMP approved rate to arrive at the base rate at which this land can be leased for Industrial purpose. Hence, the arrived rate for the said land parcel as per this methodology = Existing TAMP approved rate for C2 Category - Cost of grading [₹1590 per Sq. Mt. – ₹500 per Sq. Mt. = ₹1090 -per sq. Mt.]

Moreover, this derived rate should be competitive as compared to the other land parcels available in the vicinity of DPT. The nearest appropriate comparable location is the GIDC at Mithirohar and Padana villages. This comparison is worked out in the following methodology.

(b). **Transactions as per Sub Registrar Office:**

Approved valuer has studied the transactions of the Industrial land parcels at village Mithirohar and Padana villages during the last three years. The land rates for the transactions in the previous years were suitably escalated as per the Cost Inflation Index published by the CBDT (Central Board of Direct Taxes) under the Ministry of Finance.

The industrial land at Mithirohar village is located in close proximity to the subject land parcel as compared to the industrial land at Padana village. Hence, a weightage of 50% to the average land rates at Mithirohar and a weightage of 50% to the average land rate at Padana are applied. The location of the proposed SIPC-2 land is better due to its vicinity to the Jetty and hence a 10% premium towards the same is loaded.

(c) The Land Cost taken as per the Valuation Report is given below following the description given above:

(i) **Transactions for Industrial Plots at Mithirohar village:**

| Sr. No. | Date | Address | Land rate / sq. mtrs. | Escalation factor | Land rate / sq. mtr. |
|--|------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| (i) | 20.01.2015 | Plot no.4, R.S. No.355/2 | 913.69 | 1.09 | 995.93 |
| (ii) | 29.01.2014 | Plot no.6, R.S. No.517 | 910.29 | 1.19 | 1083.25 |
| (iii) | 04.02.2013 | Plot no.4, R.S. No.136 | 465.51 | 1.32 | 614.47 |
| (iv) | 05.02.2014 | Plot no.5, R.S. No.517 | 910.50 | 1.19 | 1083.49 |
| (v) | 04.09.2015 | Plot no.344 | 1911.11 | 1.04 | 1987.56 |
| (vi) | 29.01.2014 | Plot no.8 | 910.23 | 1.19 | 1083.18 |
| Average Land Rate in ₹ per sq. mtr. | | | | | 1141.31 |

(ii) **Transactions for industrial plots at Padana village:**

| Sr. No. | Date | Address | Land rate / sq. mtrs. | Escalation factor | Land rate / sq. mtr. |
|---------|------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| (i) | 21.02.2013 | Plot no.4, R.S. No.91/3 | 510.48 | 1.32 | 673.84 |
| (ii) | 03.03.2014 | Plot no.20, R.S. No.117/2 | 640.57 | 1.19 | 762.28 |

| | | | | | |
|--|------------|---------------------------|--------|------|---------------|
| (iii) | 13.03.2014 | Plot no.2, R.S. No.91/3 | 510.19 | 1.19 | 607.13 |
| (iv) | 16.04.2013 | Plot no.3, R.S. No.91/3 | 510.31 | 1.19 | 607.27 |
| (v) | 26.04.2013 | Plot no.41, R.S. No.105/1 | 511.76 | 1.19 | 608.99 |
| (vi) | 01.05.2013 | Plot no.09, R.S. No.91/3 | 510.00 | 1.19 | 606.90 |
| (vii) | 23.07.2015 | R.S. No.79/3 | 640.00 | 1.04 | 665.60 |
| Average Land Rate in ₹ per sq. mtr. | | | | | 647.43 |

(iii) **Total value:**

| Particulars | Rate in ₹ per Sq. mtr. |
|--|------------------------|
| Industrial Rate at Mithirohar @ 50% of Average Land rate/Sq.Mt | 570.66 |
| Industrial Rate at Padana @ 50% of Average Land rate/Sq.Mt | 323.71 |
| Total Avg. rate | 894.37 |
| Add: 10% for superior amenities and infrastructure in SIPC | 89.44 |
| Total Value | 983.81 |
| Less: 25% for subject property being leasehold in nature as against the comparable freehold land parcels | 245.95 |
| Total Value | 737.86 |
| Say | 740 |

(v) **Adopted rate:**

The rate proposed is the average derived rate by the above mentioned two methodologies of valuation:

| Particulars | Rate in ₹ per Sq. Mt. |
|---|-----------------------|
| Existing TAMP approved rate for land at DPT | 1,090 |
| Transactions as per sub registrar office | 740 |
| Average rate (₹1090 + ₹740/2) | 915 |
| Say | 900 |

(vi) **Land Allotment Committee**

As per Clause 16.2 (e) of the Land Policy for Major Ports, 2014, a Land Allotment Committee is to be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic, to finalize the Reserve Price. Accordingly, a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Traffic Manager, FA & CAO & Chief Engineer (I/c) has been constituted by the port. The minutes of the meeting of the Land Allotment Committee is furnished by the DPT.

(vii) **Summary of estimation of the Land Lease Rate and View of the Land Allotment Committee:**

As per the clause 11 and clause 13 of the Land Policy for Major Ports, 2014, the parameters mentioned for determining the lease rates for land have been considered by the Land Allotment Committee. The various factors that have been discussed and analyzed by the committee are as follows:

(a) **State Government's ready reckoner of land values:**

State Government's ready reckoner of land values in the SIPC Kandla area is not available as of now. Hence, same factor is not possible.

(b) **Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity:**

Yet to start auction process in SPIC Kandla area to the users. Hence, actual relevant transaction in last three transaction in last three years is not available. Hence, same factor is not applicable.

(c) **Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land:**

Yet to start auction process in SIPC Kandla area and there is no accepted tender-cum-auction rate available as of now with the Port Trust to considered as similar transactions in the SPIC area. Hence, same factor is not applicable.

(d) **Rate arrived at by approved valuer:**

₹900 per sq. mtr. as uniform market rate for SPIC area.

(e) **Any other factor considered by the Port:**

There is no relevant factor to consider the uniform market rate of the SIPC Kandla (Location 2) area. Hence, same factor is not applicable.

The LAC considering the aspects of valuation report submitted by M/s. Rakesh Narula & Co., keeping in view the Land Policy Guidelines, 2014 and above factors has recommended the uniform rate of ₹900 per sq. mtr. (being highest of the five factors) as market rate for industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla land (location-2) and recommended to send the proposal of fixing the uniform market rate on "as is where is basis" for industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla (location 2) of ₹900 per sq. mtr. to Board of Kandla Port and further to TAMP for approval.

(viii) **Summary of Board approval and recommendations:**

The Board of Trustees of the port has approved the following:

- (a) The uniform rate of ₹900 per sq. mtr. as market rate for Industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla land (location-2).
- (b) To send the proposal of fixing the uniform market rate on "as is where is basis" for Industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla (location-2) of ₹900 per sq. mtr. to the TAMP for approval.

(ix) **Based on recommendation of LAC and approval of the Board the DPT has sought approval of the following:**

The uniform market rate on "as is where is basis" for Industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla land (location-2) of ₹900 per sq. mtr. as per section 49 of MPT Act, 1963.

4. The port has proposed following conditionalities for the proposed rate of ₹900 per sq. mtr. for Industrial and its ancillary purpose in SIPC Kandla land (location 2):

- (i) This may be called "The SOR of DPT for allotment of Port land outside the custom bond area of Kandla Port for leasing purpose for Development of Industrial Zone in SIPC".

- (ii) The same shall come into force from such date as specified by TAMP.
 - (iii) It applies to the area located beyond the custom bond area of Kandla Port identified for development of industrial zone in SIPC for a period of 60 years from the date of approval of the Board.
 - (iv) The prescribed SOR mentioned shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the upfront payment rentals unless and otherwise revised by the applicable laws.
 - (v) The SOR of lease of land in the Industrial zone of SIPC area shall be revised/reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised upfront lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.
5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of DPT was forwarded to the concerned users/user organisations vide our letter dated 18 August, 2017 seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the DPT as feedback information. The DPT has furnished its reply.
6. A joint hearing in this case was held on 26 September, 2017 at the DPT premises. The DPT made a brief Power Point presentation of its proposal. At the joint hearing, the DPT and the concerned users/user organizations have made their submissions.
- 7.1. It was brought out at the joint hearing that the amended Land Policy Guidelines (LPG), 2014 mandates the Authority to fix lease rent for port land and not market value of land. When enquired whether the proposed rate of ₹900/ sq. mtr. is market value of land or lease rent, the DPT has clarified that, ₹900/ sq. mtr. proposed by the DPT is the market value of land. DPT agreed to propose lease rent at 6% of market value of land as per the LPG 2014. The DPT was allowed two days time for the same.
- 7.2. At the joint hearing, the Kandla Port Karamachari Sangh (KPKS) sought a day or two to furnish its comments in writing. The KPKS was allowed two days time to furnish its written comments, if any, to TAMP as well as to DPT and the DPT to respond in a day thereafter on the comments of KPKS.
- 8.1. In response to action point at para 7.1. above, DPT vide its fax dated 27 September 2017 has made following submissions:

- (i) The Board in its meeting held on 06 March 2014 vide para (ii) and (iii) of the Resolution no.196 has approved:
 - (a) To fix lease rentals at 6% of the market value of land, as arrived at according to para 18-C of the Land Policy Guidelines (LPG), 2014 and
 - (b) To charge yearly escalation at the rate of 2%.
- (ii) Accordingly, as per LPG, 2014 revised proposed SOR for allotment of DPT land in area allocated for Industrial Zone in SIPC is proposed at 6% of market value of the land (as per above Board Resolution no.196). The DPT has also proposed some modifications in conditionalities. The lease rent proposed in the SOR after applying 6% on the market value of land as well as modified conditions proposed by DPT are as follows:
 - (a) Allotment of land admeasuring a total area of 845.02 acres for the development of Industrial zone in SIPC on the Upfront Lease Payment basis as per the rates indicated below:

| Sl. No. | Zone | Market rate as per valuer's report (₹Per sq.mt) | Annual lease rent (6% of Market Value) (in ₹ per sq. mtr.) |
|---------|---|---|--|
| 1 | Industrial Zone in Smart Industrial Port City in Kandla | 900/- | 54/- |

- (b) Annual Escalation:
The prescribed Scale of Rates mentioned in Section 2.1 above shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws.
 - (c) Revision in Scale of Rates:
The Scale of Rates for lease of Land in the Industrial zone of SIPC area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.
- (iii) The DPT has also requested that like Paradip Port Trust, in principle approval of the above proposal may be granted, as PIB meeting is Scheduled on 29 September 2017.

8.2. With regard to the request made by DPT, owing to the paucity of time and considering that DPT requires the approved SOR before PIB Meeting which was scheduled on 29 September 2017 and considering that a joint hearing on the case in reference was already held on 26 September 2017 and as it may take some more time to dispose of the case, the DPT was vide our letter dated 28 September 2017 granted adhoc approval to the SOR proposed by DPT for the purpose of the PIB meeting Scheduled on 29 September 2017. The SOR approved on adhoc basis was subject to condition that DPT will abide by the final SOR to be notified by the Authority.

9. In response to action point at para 7.2. above, the KPKS has furnished its comments vide email dated 29 September 2017. Apart from KPKS we have also received comments from GCCI vide email dated 29 September 2017. A copy of the comments received from the above users on the subject proposal were forwarded to DPT for their immediate comments. The DPT has furnished its comments thereon.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The Deendayal Port Trust (DPT) is developing Smart Industrial Port City (SIPC) in two green field sites, one at Gandhidham and second at Kandla as per direction of Government. The port has stated that the Master Plan document of SIPC is approved by the DPT Board. The SIPC Master Plan Document is for two locations viz. Location 1 relating to residential and commercial purposes and Location 2 relating to industrial purposes. The current proposal is for fixation of lease rent for industrial area for SIPC at Location 2 covering 845.02 acres of plot under the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii) For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The DPT has stated that the lease rental is to be fixed following the Land Policy Guidelines. Accordingly, the proposal of DPT has been taken up for fixing lease rentals following the amended Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts.
- (iii) (a) The amended Land Policy Guidelines, 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines, 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy

Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. Accordingly, the DPT has constituted a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Traffic Manager, FA & CAO & Chief Engineer (I/c). The DPT has furnished a copy of the Report of the LAC.

- (c) As per Clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port.

Further, as per clause 13(c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13(a) of the Land Policy Guidelines of 2014. In case if the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the LAC to record the reasons for the same in writing.

- (d) Of the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC has discussed and analyzed that market value of land is not available for any of the factors except for approved Land Valuer as given below:
- (i) **State Government's ready reckoner of land values:**
State Government's ready reckoner of land values in the SIPC Kandla area is not available as of now. Hence, same factor is not possible.
 - (ii) **Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity:**
Yet to start auction process in SPIC Kandla area to the users. Hence, actual relevant transaction in last three transaction in last three years is not available. Hence, same factor is not applicable.
 - (iii) **Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land:**
Yet to start auction process in SIPC Kandla area and there is no accepted tender-cum-auction rate available as of now with the Port Trust to considered as similar transactions in the SPIC area. Hence, same factor is not applicable.
 - (iv) **Rate arrived at by approved valuer:**
DPT has appointed approved Land Valuer who have carried out detailed study with adherence to the Land Policy Guidelines for arriving prevailing market price for the identified land and assessed market value of land at ₹900 per sq. mtr as explained in the earlier paragraphs while bringing out the proposal of the port.
 - (v) **Any other factor considered by the Port:**
There is no relevant factor to consider the uniform market rate of the SIPC Kandla (Location 2) area. Hence, same factor is not applicable.

In view of the above position, the LAC has decided to adopt 'Rate arrived at by approved valuer' as stipulated in the Guidelines.

- (iv) Based on the above position, the LAC has recommended to fix the market value of the port land at the uniform rate of ₹900 per sq. mtr. for industrial and its ancillary purposes in SIPC Kandla land (location-2) on "as is where is basis". The Board of Trustees of DPT has approved market value of port land as recommended by the LAC. In the original proposal the port has sought approval of this Authority for the market value of land at ₹900 per sq. mtr.

Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

As decided at the joint hearing, the DPT has proposed the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent at ₹54 per sq. mtr applying 6% on the said market value of land. The Port has stated that the DPT Board has approved to fix lease rentals at 6% of the market value of land and yearly escalation at the rate of 2% in its Board meeting held on 6 March 2014 after announcement of the 2014 Land Policy Guidelines. This position furnished by the DPT and substantiated with copy of the Board Resolution furnished by DPT is relied upon.

- (v) Considering that the market value of land for SIPC area as assessed by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of DPT has approved the market value of the land for SIPC area as recommended by the LAC and the port has proposed lease rent applying the 6% on the market value of land which has the approval of its Board, this Authority is inclined to prescribe the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands at 6% of the said market value of land at ₹54 per sq. mtr. the DPT in the schedule of lease rent has proposed market value of land at ₹900/ sq mtr as well as annual lease rent at ₹54 per sq. mtr. This Authority is mandated as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 to notify the Reserve Price in terms of Annual Lease rent. This Authority is not mandated to notify, market value of land. That being so, this Authority prescribes the Annual Lease in the SOR. Further, in schedule 2 of the revised SOR proposed by the DPT the title states that the rate is for Allotment of land admeasuring a total area of 845.02 acres for the development of Industrial zone in SIPC on the Upfront Lease Payment basis. Allotment of land on upfront premium basis or annual lease rent falls under the domain of the concerned port trust following the applicable Land Policy Guidelines. Even in the case of PPT for SIP area and at JNPT for SEZ area, the SOR notified by the Authority does not mention that lease rent is on Upfront Lease Payment Basis. That being so, the words "Upfront Lease Payment basis" is deleted from the title under Schedule 2 of the SOR.
- (vi) Some of the users/user organisations/prospective lessees have stated that proposed rate of ₹900/- per. sq. mtr. is very high and also suggested to consider to fix ₹350 per sq. mtr. which is comparable to Mundra RIDC and GIDC rates. From the clarification furnished by the DPT, it appears that the land at SIPC Kandla is not comparable to land available at Mundra to scale down the market value of land at SIPC Kandla. As stated by the DPT, Major Port Trusts including DPT are mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping from time to time for the purpose of determining market value of the lands belonging to the Port Trusts. The DPT has in the instant case followed the Land Policy Guidelines of 2014 for arriving at the proposed lease rent.
- (vii) The DPT has proposed a note that the approved lease rent shall come into force on such date as specified by this Authority. The port has not specified the date of effect of the rate. As brought out earlier, the DPT has, *vide* its letter dated 27 September, 2017, requested in principle approval of the its proposal as done in the case of the Paradip Port Trust for the lease rent for smart city citing that PIB meeting is Scheduled on 29 September 2017. In view of the request made by the DPT, adhoc approval was granted for the proposed rates for the

reasons explained earlier subject to condition that DPT will abide by the final SOR to be notified by this Authority. There is no difference between the lease rent approved in the adhoc approval granted *vide* our letter dated 28 September, 2017 and the final lease rental now approved by this Authority except for some minor modification in the conditions. That being so, lease rent shall be deemed to have come into effect from 28 September 2017 being the date of adhoc approval granted to the DPT at its request. The proposed note is, therefore, modified to state that the SOR is effective from 28 September, 2017 being the date of adhoc approval granted to the DPT.

- (viii) Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. In this connection, the DPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates for lease of Land in the SIPC area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the Policy Guidelines for applicable Land Policy Guidelines. In continuation to the said note, the DPT has also proposed a note stating that the revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. This note appears to be relevant only when land is allotted on upfront premium basis by the port. There may be instances where the land may be leased by DPT on annual lease basis which may be governed by revision in lease rent as approved by the Competent Authority. The second part of the note is a condition which is for the DPT to prescribe while entering into agreement with the individual lease agreement and it need not form part of the SOR to be approved by this Authority.
- (ix) Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates for fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the DPT has proposed a note to the effect that the prescribed Scale of Rates shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws. The 2% annual escalation has been approved by the DPT Board. The proposed note is approved.
- (x) The DPT has not proposed a note to the effect that the Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the amended Land Policy Guidelines for 2014 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time. Hence, said note is incorporated in SOR in line with the prescription made in the Rent Schedule of other Major Ports.

12.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Schedule of lease rent for allotment of land by DPT for industrial and its ancillary purposes within Smart Industrial Port City -Location 2 in Kandla as **Annex**.

12.2. Clause 13 (c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the reserve price in terms of the annual lease rental is deemed to have come into effect from 28 September 2017 and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./370/17]